

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă o colecție de reglementări la nivelul UTR care are ca scop enunțarea principiilor urbanistice după care se va dezvolta o zonă, un areal sau un amplasament.

Regulamentul cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul de utilizare a terenurilor, condiții de construire și amplasare a construcțiilor, dimensionare a volumelor construite, amenajare a spațiilor libere și construite, echipare a parcelelor și obiectelor de construcție cu rețele edilitare.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezenta documentație se întocmește în baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 48 din 29.03.2022 – emis de Primăria comunei Apahida în conformitate cu prevederile Legii 350/201 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Avizul de oportunitate sus-menționat are la baza Certificatul de Urbanism nr. 911 din 21.09.2021 eliberat de Primăria comunei Apahida, urmând ca documentația Planului Urbanistic Zonal să fie întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 326 din 23.03.2023 eliberat de Primăria comunei Apahida.

Continutul prezentei documentatii a fost elaborat in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata, respectiv in conformitate cu prevederile GM-010-2000 Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z. are exclusiv un caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile P.U.G. ale unei zone delimitate din teritoriul localității potrivit prevederilor din Legea 350.

Planul Urbanistic Zonal preia prevederile documentației urbanistice de rang superior (P.U.G.), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu. Prezenta documentație propune trecerea unei zone aflate în extravilan, în U.T.R.-Lp3.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În cadrul zonei studiate nu au fost identificate elemente de mediu, elemente de patrimoniu natural sau construit care să necesite formularea unui set de reguli specifice în sensul protejării lor.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Orice formă de intervenție care vizează construcții existente de orice fel se va implementa în urma unei expertize tehnice întocmite conform specificului obiectivului vizat.

Orice formă de intervenție ce vizează spațiul public va fi avizată în prealabil de administratorul spațiului pe baza unui proiect tehnic întocmit în scopul precis al intervenției vizate.

Reglementări pentru spațiul public

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

UTR Lp3

Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

I. UTILIZARE FUNCIONALĂ

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe noi, extinderea, etajarea, mansardarea locuințelor existente, anexe gospodărești, servicii, comerț, mică producție, depozitare (suprafața nu va depăși 200 mp/ ADC), mică industrie;

Art. 2 - UTILIZARI INTERZISE

- Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă de locuințe: activități poluante, cu risc tehnologic, agrozootehnice intensive (cu capacități mai mari de 2 vite, 3 porci, 30 păsări, 20 iepuri, max. 3 câini și peste 20 animale de blană) depozitare en gros > 200 mp/ADC, cu trafic intens, producție în spații vizibile în spații publice, stații de întreținere și reparații auto.
- Pentru construcțiile cu parcele cu mai mult de 2 unități locative se interzice schimbarea de destinație a următoarelor încăperi: spațiile de depozitare, garajele, anexele comune, spălătoriile, uscătoriile, casele de scară, anexele, spațiile tehnice și alte asemenea.

II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 3 - CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața minimă de teren în următoarele condiții:

- Minim 450 mp pentru locuințe unifamiliale
- Minim 800 mp pentru locuințe cuplate
- Minim 350 mp pentru parcelele comune cu alte funcțiuni decât locuirea, permise prin regulament
- Minim 300 mp pentru parcelele de colț cu alte funcțiuni decât locuirea, permise prin regulament

Parcelele trebuie să aibă front la stradă, după cum urmează:

- Minim 8 m pentru situațiile în care sunt mai multe clădiri pe aceeași parcelă;

- Minim 12 m pentru clădiri cuplate;
- Minim 12 m pentru clădiri izolate;
- Minim 10 m (la o stradă), pentru parcelele de colț.

Parcela minimă pentru locuire colectivă va avea suprafața determinată de poziționarea construcției la distanță egală cu înălțimea fașă de limitele laterale și posterioare.

Art. 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Prin ALINIAMENT se înțelege limita dintre drumul public sau drumul de utilitate privată și parcela de teren aflată în proprietate publică sau privată.*

Se va asigura o retragere de 4 m față de aliniament.

Adâncimea maximă de construire față de aliniamentul la stradă este de 30 m.

Pentru locuințe individuale, acolo unde pe o stradă se poate identifica în baza unui studiu o regulă locală de amplasare a clădirilor, această regulă se va impune ca soluție de amplasare.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Față de limita laterală a parcelei, construcțiile se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu la mai puțin de 3 m.

În cazul parcelelor cu front de 12 m și pentru parcelele de colț, construcțiile izolate se pot retrage față de una din limitele laterale la 2 m cu condiția ca la etajele superioare să nu fie goluri spre vecinătatea imediată și să asigure retragere de minim 3 m față de limita opusă.

Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile vor fi retrase cu minim 5 m.

În cazul locuințelor colective, distanța clădirii propuse, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției.

Art. 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcelele au asigurat un acces carosabil de minim 3.5 m.

Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se poată face în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Stabilirea necesarului minim de locuri de parcare pentru autovehicule se va face în funcție de destinația construcțiilor.

Toate parcelele vor avea acces la un drum public prin front. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției. Se acceptă accesul prin servitute de trecere doar peste o singură parcelă.

Profilul de stradă pentru locuințe colective este de 14.00 m și va conține parcări dispuse longitudinal.

Art. 7 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim va fi de S(D)+ P+1+M/ S(D)+P+2.

Art. 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se interzice reproducerea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă și vor avea panta de minim 15 grade și respective de maxim 70 grade și vor fi finisate cu țiglă ceramică sau tablă fâltuită în culori mate. Țigla metalică nu este permisă.

Prin excepție, se acceptă acoperiș cu pante mai mici dacă acesta este acoperit cu strat vegetal ce conține plante specifice zonei.

Fațadele se vor finisa cu tencuială de culoare deschisă, fără culori saturate, nespecifice zonei.

Alte finisaje admise în asociere cu tencuiala sunt: cărămida, lemn tratat sau piatră naturală. Imitațiile materialelor naturale nu sunt permise.

Tâmplăriile vor avea culorile: alb, gri, negru sau finisaj de lemn.

Se interzic următoarele materiale: fier forjat, parapeți de inox și plăci de policarbonat.

Construcțiile noi, lucrările de modificare și reconstruire a clădirilor existente se vor integra în caracteristicile generale ale zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești, garajelor și spațiilor de mică producție. Se interzice realizarea învelitorilor din plăci de azbociment și țiglă metalică.

Anexele vizibile din spații publice se vor armoniza cu arhitectura clădirilor principale, în ceea ce privește volumetria, cromatica și materialele utilizate.

Disponerea firmelor pe fațade se va face de preferință în planul fațadei, adaptate prin alcătuire, poziționare și dimensiuni la configurația clădirii și fără a crea un obstacol de trecere pentru pietoni și autovehicule. Se recomandă utilizarea literelor volumetrice evitându-se montarea casetelor luminoase.

Art. 9 – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se va asigura evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare și se va menține curățenia rigolelor aferente străzilor în fața fiecărei proprietăți, evitând blocarea podețelor și revărsarea apelor pe carosabil sau în curți.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza/ finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile aprobării de către Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Avizele Tehnice ale furnizorilor.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele propuse de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), precum și cele de distribuție a energiei electrice, se vor amplasa subteran (pe străzile nou create).

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea se vor amplasa subteran.

ART. 10 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi, de agrement, locurile de joacă, terenurile de sport, se vor organiza în incinta proprietății.

Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei.

Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști specifici zonei.

Art. 11 - ÎMPREJMUIRI

În toate situațiile înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Spre domeniul public, împrejmuirile se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm, respectiv o parte transparentă, înălțimea totală a gardului de 1,80 m. Partea superioară se va realiza din montanți/ panouri/ grilaje ce permit vizibilitatea în ambele direcții și se permite dublarea împrejmuirilor cu vegetație specifică zonei.

Finisarea împrejmuirilor se va corela cu stilul arhitectural al construcțiilor de pe parcelă și se vor putea finisa cu: tencuială de culoare albă, cărămidă, lemn tratat ce păstrează un aspect

natural sau piatră. Partea superioară se va putea finisa cu: lemn tratat ce păstrează un aspect natural, cărămidă/ piatră țesută cu goluri- iar golurile să reprezinte peste 50% din partea superioară, metal vopsit în culorile alb/ gri/ negru.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide exclusiv în cadrul parcelei reglementate/ autorizate.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.):

P.O.T. maxim = 35%

Art. 13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.):

C.U.T. maxim = 0,7

4. DISPOZIȚII FINALE

CONȚINUTUL RLU:

Regulamentul local de urbanism / Planșa de Reglementări Urbanistice aferent P.U.Z. prezent.

AUTORIZAREA CONSTRUIRII

În condițiile respectării prezentului regulament și a organizării arhitectural urbanistice aferente prezentei documentații se poate trece direct la autorizarea construcțiilor, urmând cursul legal reglementat.

Întocmit,
CAD Designer **Ciprian Miron**

Șef de proiect,
arh. Claudiu Botea